

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR AKIBAT
KELALAIAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERUMAHAN**



FITRIYAH

NIM : 12216015

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2018

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
RINGKASAN	v
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan masalah.....	6
3. Tujuan penelitian	6
4. Manfaat penelitian	7
5. Originalitas penelitian	7
6. Tinjauan Pustaka	10
6.1 Teori Perlindungan Hukum	10
6.2 Teori perjanjian	11
6.3 Teori Hukum Jaminan	12
6.4 Teori tanggung jawab	13
6.5 Prinsip perjanjian	14

7. Metode penelitian	16
7.1 Tipe Penelitian	16
7.2 Pendekatan Masalah	17
7.3 Sumber Bahan Hukum	17
7.4 Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	19
7.5 Analisis Bahan Hukum	19
8. Sistem Penulisan	20

BAB II TANGGUNG GUGAT DEBITUR YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KREDITUR YANG LALAI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN	21
2.1 Notaris Bukan Pihak Dalam Akta Yang Dibuat Dihadapan Atau Oleh Notaris	21
2.2 Keharusan Bagi Bank Menilai Secara Seksama Dasar Dalam Pemberian Kredit Yang Bersangkutan	24
2.3 Hubungan Antara Asas Proporsionalitas Dengan Asas-Asas Hukum Kontrak	26
2.4 Pengertian Unsur Unsur Dan Wujud Wanprestasi.....	31
2.5 Perjanjian Pengikatan Jaminan Utang Adalah Perjanjian Accessoir.....	33
2.6 Pernyataan Lalai Sebagai Syarat Prosedural Penentuan Momen Atau Saat Terjadinya Wanprestasi	34
2.7 Wanprestasi Sebagai Dasar Eksekusi Objek Hak Tanggungan	48

2.8 Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Hak Dan Kewajiban Para Pihak	
Dalam Kontrak	53
2.9 Bentuk Dan Sifat Ganti Rugi Akibat Wanprestasi.....	56
2.10 Jumlah Ganti Rugi Akibat Wanprestasi	57

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DEBITUR

 YANG LALAI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN.....	60
3.1 Kepatuhan Pada Prinsip Perbankan Syariah.....	60
3.2 Kehati-Hatian.....	61
3.3 Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit.....	62
3.4 Pengikatan Jaminan Kredit.....	63
3.5 Pengikatan Dan Pencairan Jaminan Kredit.....	64
3.6 Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Kredit Bank.....	65
3.7 Akibat Perjanjian	69
3.8 Prosedur Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Antara Penyelenggara Pembangunan Perumahan Dan Pembeli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah.....	76
3.9 Aspek Hukum Dalam Perjanjian Kredit.....	78
3.10 Perjanjian Pokok Dan Perjanjian <i>Accesoir</i>	82
3.11 Pengikatan Jaminan Kredit Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Lembaga Jaminan.....	83
3.12 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur terhadap debitur Yang Lalai	
Dalam Perjanjian Kredit Perumahan	86

BAB IV PENUTUP	90
4.1 Kesimpulan	90
4.2 Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	



LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DIREVISI

Pada Tanggal :

Oleh

Dosen Pembimbing



Dr. J. ANDY HARTANTO, S.H., M.H., Ir., M.MT

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

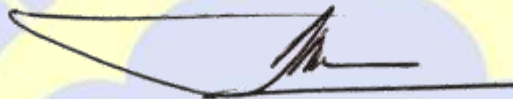


Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL: MARET 2018

Oleh
Dosen Pembimbing :



Dr. J. ANDY HARTANTO, S.H., M.H., Ir., M.MT

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
PRO PATRIA
Universitas Narotama



Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Berdasarkan ini saya menyatakan bahwa tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh Gelar Magister disuatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak Universitas, sesuai ketentuan-ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 7 Maret 2018

Yang membuat pernyataan,



Fitriyah

ABSTRAK

Penelitian ini ditujukan untuk menganalisis isu hukum sebagai berikut: (1) Bagaimanakah tanggung gugat debitur yang lalai dalam perjanjian kredit perumahan? (2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur yang lalai dalam perjanjian kredit perumahan? Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Berdasarkan hasil penelitian ini ditemukan sebagai berikut: Penyaluran kredit mempunyai resiko (*degree of risk*) yang sangat tinggi. Oleh karena itu bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan selalu memperhatikan aspek perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Kelalaian dari pihak kreditur (bank) sendiri, karena penyaluran kredit tidak dilakukan sesuai prinsip-prinsip dalam perjanjian kredit. Dalam hal ini terjadi pada bank x, kurang kewaspadaan melakukan penilaian sebelum kredit dicairkan, kurang teliti untuk mengetahui mengenai kondisi calon debitur sehingga dana kredit yang disalurkan ke rekening debitur dengan tujuan awal akan dipakai untuk pembayaran pembelian rumah tidak diberikan kepada pihak penjual (pengembang/penyedia rumah) akan tetapi dana dipakai habis oleh debitur dalam urusan pribadi.

Dari hasil penelitian sebagaimana diuraikan diatas kelalaian disebabkan karena bank dalam proses pencairan kredit untuk melakukan pemblokiran terhadap dana kredit yang diajukan oleh debitur tersebut jelas merugikan pihak bank. Debitur wanprestasi atau ingkar janji dalam hal ini yang menyebabkan kerugian pada pihak kreditur, penyelesaiannya pun tidak mudah serta membutuhkan waktu yang sangat panjang. Apalagi kondisi debitur tidak bertanggung jawab dan tidak diketahui keberadaannya lagi. Tanggung gugat debitur bentuk ganti rugi Selain uang bentuk ganti rugi lainnya yaitu pemulihan keadaan semula dan larangan untuk mengulangi yang jika tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Jadi, uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud ganti rugi. Perlindungan hukum bagi kreditur yaitu melalui *Subrogasi*, *Novasi*, dan *Cessie Subrogasi* merupakan peralihan hak tagih dari penerima jaminan kepada penjamin setelah penerima jaminan menerima pembayaran klaim dari penjamin. Subrogasi merupakan salah satu cara yang dapat digunakan untuk mengalihkan utang piutang. Sedangkan *Novasi* yakni terjadi pergantian pihak debitur atau karena berubahnya perjanjian pengikatan kerja sewa pihak pembeli tidak mampu melunasi sisa pembayaran.

Kata Kunci : Tanggung Gugat, Kreditur, Kelalaian, Debitur.

ABSTRACT

This study aims to analyze the following legal issues: (1) How is the debtor's liability negligent in the housing loan agreement? (2) What is the legal protection for the creditor against the debtor who is negligent in the housing loan agreement? This research is a normative research using statute approach and conceptual approach.

Based on the results of this study found as follows: Distribution of credit has a risk (degree of risk) is very high. Therefore, banks in distributing credit must adhere to the principle of prudence and always pay attention to healthy credit, considering that the funds disbursed by banks come from the community who entrust their money to the bank. negligence on the part of the creditor (bank) itself, because the credit distribution is not done according to the principles in the credit agreement. In case this happens to the bank x, lack of vigilance to undertake the assessment before the credit is disbursed, it is less thorough to know about the condition of the prospective borrower so that the loan funds disbursed to the debtor's account with the initial purpose will be used for the payment of the house purchase is not given to the seller developers / home providers) but the funds are used up by the debtor in personal affairs.

From the results of the research as described above the negligence caused by the bank in the process of loan disbursement to block the credit funds submitted by the debtor is clearly detrimental to the bank. Debtors default or break the promise in this case that causes losses on the creditors, penyelesaianpun not easy and require a very long time. Moreover, the debtor's condition is not responsible and no longer known to exist. The liability of the debtor in the form of indemnification In addition to other forms of compensation money is the restoration of the original state and the prohibition to repeat that if not fulfilled can be reinforced by forced money. So, forced money is not a form or a form of indemnity. Legal protection for creditors is through Subrogation, Novation, and Subrogation cessie is a transfer of claim right from the recipient of the guarantee to the guarantor after the recipient of the guarantee receives the claim payment from the surety. Subrogation is one way that can be used to transfer the debts. While the Novasi namely the turn of the debtor party or due to changes in the agreement of the rental work contracting the buyer is unable to pay off the remaining payment.

Keywords: Liability, Creditor, Negligence, Debtor.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya maka kesimpulan yang di rumuskan sebagai berikut:

1. Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi, maka dalam hal ini debitur wajib mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur, sesuai dengan jumlah nominal yang telah di ambil oleh debitur dalam pencairan dana kredit.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur yang lalai dapat menggunakan dengan cara *subrogasi*, *novasi*, *cessie* atau bias juga diserahkan kepada *devoleloper* jika debitur memang sudah tidak mampu untuk melunasi hutangnya. Akan tetapi apabila belum mencapai kesepakatan maka kreditur dapat menggunakan perlindungan hukum tersebut melalui upaya hukum dengan gugatan di pengadilan secara perdata dalam mempercepat pelunasan piutang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

A.Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1985, Halaman 8. Dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media, Jakarta, 2010.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada media, Jakarta, 2010.

Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.

Djoni S. Gazali, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.

Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat Surat Bisnis Dan Perjanjian*, visimedia, Jakarta, 2013.

Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana, 2013.

Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam dunia Notaris&PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

J. Satrio (Satrio, 1996 : 3) Dalam Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.

Iswi Hariyani, dkk, *Merger, Konsolidasi, Akuisisi, Dan Pemisahan Perusahaan Secara Cerdas Mengembangkan Perusahaan*, Visimedia.

Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, 1989, Bandung, Hal. 119 Dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2017.

Pieter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.

Rusdianto Sesung Dkk. *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A De. Rozarie, Surabaya, 2017.

Syamsul Iskandar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Penerbit In Media, Jakarta, 2013.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Bina Cipta, 1987, Halaman 49. (Selanjutnya Disingkat Setiawan-I) Dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media, Jakarta, 2010.

Soejadi, *Pancasila Sebagai Sumber Tertib Hukum Indonesia*, Lukman Offset, 1999, Jakarta, Halaman 68 Dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Subekti, *Hukum Perjanjian* , Cet XVI, Jakarta : Intermasa, 1996, Halaman 1 Dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media, Jakarta, 2010

Sunarno Edy Wibowo, *hukum bisnis, mengupas tentang aspek-aspek hukum bisnis di Indonesia mulai dari perkembangan hukum yang berlaku, kejahatan bisnis, badan usaha, hukum jaminan, surat berharga perbankan, ATM, hak tanggungan, Hukum Perjanjian perikatan perusahaan, kepailitan, PKPU, barang dan jasa serta penerapan tax amnesty dengan sebagai materi hukum yang berlaku*, Narotama University press, surabaya, 2016.

Urip santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgelijk Wetboek

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Artikel, Jurnal, Thesis, disertasi

Rusdianto S, "Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara", Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016

Nur Amaliah Ranie dari Universitas Diponegoro yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo", Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Rully Akbar "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur pada Perjanjian Jaminan Fidusia Dalam Praktek", Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2005

Putu Deviyanti Sugitha “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Perbankan
Terkait adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak
Didaftarkan”, Tesis, Magister Kenotariatan, Udayana, Bali, 2014

D. Lain-lain

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan
Balai Pustaka, Jakarta, 1994

